

**PM 2003 RVII (Dnr 327-3893/2002)**

**Avveckling av Floragatans servicehus  
Framställan från Östermalms stadsdelsnämnd**

Borgarrädsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande  
Östermalms stadsdelsnämnds hemställan om avveckling av Floragatans servicehus godkänns.

**Föredragande borgarrådet Margareta Olofsson** anför följande.

*Bakgrund*

Östermalms stadsdelsnämnd beslöt den 21 november 2002 att begära hos kommunstyrelsen att avveckla Floragatans och Hjorthagens servicehus som en särskild boendeform. Framställningen om avveckling av Hjorthagens servicehus behandlas i den pågående centrala översynen av servicehusens verksamheter, utformning och användning i framtiden. I det här ärendet tas enbart Floragatans servicehus upp.

I ärendet anges att Floragatans servicehus inte uppfyller standarden för ett modernt äldreboende. Det finns varken restaurang, kiosk, fotvård, hårvård, reception eller ändamålsenliga samlingslokaler i servicehusen. Lokalerna uppfyller inte heller kraven på handikappanpassning fullt ut.

Lokal- och byggnadskonsulter (LoBen) vid socialtjänstförvaltningen har genomfört en inventering av samtliga servicehus som staden hyr. Syftet med denna inventering är att utifrån ett lokalperspektiv skapa beslutsunderlag för servicehusens framtida användning. En bedömning har gjorts avseende Floragatan.

*Lokal- och byggnadskonsulternas bedömning av Floragatans servicehus*

Servicehuset är inte lämpligt att bygga om till äldreboende med heldygnsomsorg. Fastigheten bör avvecklas som servicehus men kan fortleva som seniorboende förutsatt att ombyggnader vidtas för att förbättra tillgängligheten och standarden i WC/duschrum.

*Remisser*

Ärendet är remitterat till stadsledningskontoret för synpunkter.

*Stadsledningskontoret* föreslår att kommunstyrelsen godkänner en avveckling av Floragatans servicehus. Lokal- och byggnadskonsulters (LoBen) inventering är en del av stadens översyn av hur den framtida verksamheten, utformning och användning skall se ut. I denna översyn måste bl.a. hänsyn tas till framtida befolkningsstruktur och behov av äldreboende med heldygnsomsorg. Stadsledningskontoret anser vidare att staden måste definiera standardnivåerna för olika boendeformer för äldre.

Stadsledningskontoret anser att Östermalms stadsdelsnämnd bör avvakta med ställningstagandet om huruvida Floragatans servicehus skall definieras som en form av seniorboende tills dess att frågan om seniorboende med hyresrätt har behandlats.

Stadsdelsnämnden bör undersöka vilka andra verksamheter lokalerna kan användas till, vilket är extra viktigt i o m att det är en lokal i innerstan.

#### *Mina synpunkter*

Ett arbete pågår med en samlad översyn av servicehusens verksamheter, utformning och användning. Ett viktigt underlag i denna översyn är de behovsprognoser som gjorts av stadens utrednings- och statistikkontor (USK). Enligt USK:s prognoser kommer behovet av äldreboenden av demografiska skäl att successivt minska under de närmaste tjugo åren. Den demografiska utvecklingen i Stockholm visar att antalet äldre mellan 65 – 79 år kommer att minska med 2 000 och antalet äldre över 80 år med 800 mellan 2003 och 2006. Ett annat underlag är en reviderad äldreboendeplan som är under utarbetning.

För att kunna erbjuda äldreboenden med hög standard i framtiden krävs att nuvarande bestånd ses över, vilket kommer att innebära att några befintliga boenden som inte når upp till stadens standard kommer att avvecklas. Vissa av dessa är det möjligt att göra om till seniorboenden med hyresrätt dvs. ett anpassat boende för äldre som är möjligt att få via en bostadskö. När det gäller Floragatan ska Östermalms stadsdelsnämnd överväga möjligheterna att inrätta ett seniorboende med hyresrätt. Andra boenden som ej är lämpade för äldre kan t ex användas till genomgångsbostäder för flyktingar, försöks- och träningslägenheter för hemlösa, eller bostäder för ungdomar. Det är viktigt i den utredning som görs att se till helheten över hela staden.

Floragatans servicehus uppfyller inte standarden för ett modernt äldreboende. Det finns varken restaurang, kiosk, fotvård, hårvård, reception eller ändamålsenliga samlingslokaler i servicehusen. Lokalerna uppfyller inte heller kraven på handikappanpassning fullt ut.

Jag föreslår kommunstyrelsen besluta följande

Östermalms stadsdelsnämnds hemställan om avveckling av Floragatans servicehus godkänns.

Stockholm den 15 maj 2003

MARGARETA OLOFSSON

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Floragatans servicehus uppfyller inte standarden för ett modernt äldreboende. Detta i kombination med en vikande efterfrågan på platser i servicehus och en stigande efterfrågan på seniorbostäder gör omvandlingen av Floragatans servicehus till seniorbostäder med hyresrätt till en bra och lämplig utveckling av fastigheten.

Det är dock angeläget att fastigheten fortsätter att användas för bostäder för äldre och inte andra grupper av hyresgäster. Att omvandla äldreboende till bostäder för ungdomar och andra grupper, samtidigt som behovet av seniorbostäder är stort, skickar helt fel signaler. Det behövs olika typer av bostäder för äldre människor och hus som en gång byggts för äldre skall inte permanent omvandlas till bostäder för helt andra grupper.

## ÄRENDET

Östermalms stadsdelsnämnd beslöt den 21 november 2002 att begära hos komunstyrelsen att avveckla Floragatans och Hjorthagens servicehus som en särskild boendeform. Avvecklingen av Hjorthagens servicehus hänvisas till den pågående centrala översynen av servicehusens verksamheter, utformning och användning i framtiden. I detta ärende tas enbart Floragatans servicehus upp.

I ärendet anges att Floragatans servicehus inte uppfyller standarden för ett modernt äldreboende. Det finns varken restaurang, kiosk, fotvård, hårvård, reception eller ändamålsenliga samlingslokaler i servicehusen. Lokalerna uppfyller inte heller kraven på handikappanpassning fullt ut.

**Östermalms stadsdelsnämnd** beslutade den 21 november 2002 att föreslå kommunstyrelsen att avveckla Floragatans och Hjorthagens servicehus som en särskild boendeform.

**Östermalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande från den 11 november 2002 har i huvudsak följande lydelse.

### *Sammanfattning*

Ett arbete pågår för att se på vilket sätt servicehusen bidrar till kommunfullmäktiges mål om höjd kvalitet med avseende på trygghet, inflytande och individualisering uppnås, samt för att se om kommunfullmäktiges krav på effektiv resursanvändning uppfylls i dessa verksamheter. Möjligheterna att ge en god hälso- och sjukvård ska också vägas in. I samband med arbetet kring kundval inom alla särskilda boendeformer i staden bör en övergripande diskussion om ett nytt framtida boende för äldre tas upp, där servicehusens utformning är en väsentlig del av hur detta framtida boende ska utformas.

Förvaltningen finner det angeläget att stadsdelens servicehus håller en god boendestandard och en hög kvalitet på den verksamhet som bedrivs där.

Floragatans och Hjorthagens servicehus uppfyller inte standarden för ett modernt äldreboende. Varken restaurant, kiosk, fotvård, hårvård, reception eller ändamålsenliga samlingslokaler finns.

De uppfyller ej heller kraven på handikappanpassning fullt ut.

Förvaltningen anser av den anledningen att Floragatans och Hjorthagens servicehus ej ska definieras som ett särskilt boende enligt Socialtjänstlagen.

### *Ärendets beredning*

Ärendet har beretts inom programområde äldreomsorg. Synpunkter har inhämtats från det lokala pensionärsrådet. En särskild ”servicehusgrupp” inom det lokala pensionärsrådet har bildats. De fackliga organisationerna har informerats.

### *Bakgrund*

Stockholms stad hyr 46 servicehus av de helägda kommunala bostadsbolagen. Östermalms stadsdelsförvaltning hyr tre av dessa servicehus, Rio servicehus av AB Svenska Bostäder och Floragatans samt Hjorthagens servicehus av AB Stockholmshem.

Under 1970-80-talen byggdes ett antal servicehus i Stockholm.

Syftet med servicehusen var att äldre med omsorgsbehov skulle kunna flytta in och få närhet till personal, trygghetslarm, tillgång till restaurant, närservice i form av kiosk, frisör, fotvård samt aktiviteter av olika slag. Servicehusen riktades även till de som bodde omodernt, flera trappor

upp utan hiss och som genom att få en lägenhet i ett servicehus skulle kunna klara sin vardag bättre, leva ett aktivt liv och insatser från vårdpersonal kunde minskas. Tanken var att de äldre, som skulle bo i servicehuset, i stort sett skulle klara sig själva. Den hjälp som erfordrades tillhandahölls genom hemhjälp. Utrymmen för sysselsättning, matsal o dylikt skulle också vara tillgängliga för alla pensionärer som bodde i stadsdelen.

Idag har servicehusen ändrat karaktär till att omfatta såväl servicelägenheter som särskilt boende med heldygnsomsorg.

Sedan servicehusen byggdes har mängder med förändringar skett i byggnaderna. Ofta har delar av servicehuset byggts om till särskilt boende med heldygnsomsorg (ex Dianagården). På senare tid har det visat sig att det är svårt att hyra ut servicelägenheter i vissa servicehus. Även verksamhetsformen servicehus har ifrågasatts.

Hyresförhållandet regleras i ett ramavtal mellan staden och ovan nämnda bolag som innebär att staden hyr de så kallade kollektiva komplementen. De boende hyr sina lägenheter genom förstahandskontrakt direkt av bolagen men staden har anvisningsrätten

Innerstaden, stadsdelsgrupp 2 tog under hösten 2000 fram en gemensam äldreboendeplan. Arbetet pågår med en ny revidering till november 2002.

I ärendet om Äldreboendeplan står att "kvarboendeprincipen kan inte upprätthållas i små servicehus som har för litet underlag för medicinsk omvårdnad. Enligt förvaltningarnas mening bör kommunen centralt ta ställning till om servicehus i dess ursprungliga funktion ska finnas kvar inom kommunens äldreboende. Utvecklingen av äldreomsorgen talar för att de servicehus som är tillräckligt stora och där driftsekonomin är tillfredställande tar emot boende med varierande behov av service och omsorg. Övriga servicehus skulle kunna bli seniorbostäder under annat huvudmannaskap."

Totalt har stadsdelsgruppen 962 servicehuslägenheter. Under den kommande planperioden kommer ett överskott på servicehuslägenheter att uppstå.

Många äldre personer på Östermalm önskar bo i servicehus, men uppfyller inte Socialtjänstlagens behovsprövning för att få ett sådant boende.

I stadens riktlinjer för prövning av bistånd för socialtjänstens omsorg om äldre står:

Normalt skall insatser i det egna hemmet ha prövats innan servicehusboende beviljas. Beslut om servicehusboende gäller för

- ? Dem som har ett omvårdnadsbehov som inte kan tillgodoses i den nuvarande bostaden.
- ? Dem som på grund av den nuvarande bostadens otillgänglighet hotas av social isolering, med påföljande sjukdomstillstånd.
- ? Dem som av medicinska skäl har behov av närhet till personalen och larm.

Bristande handikappanpassning av våtutrymmena samt de gemensamma utrymmena gör det också svårt att placera personer med funktionsnedsättningar i dessa hus.

#### Floragatans servicehus

Floragatans servicehus har 38 lägenheter. Två av dessa lägenheter används till personal- och gemensamhetsutrymmen. Ett litet servicehus har inte tillräckligt underlag för att vara effektivt och få täckning för de sjuksköterske- och paramedicinska resurser som behövs i ett särskilt boende. Standarden i lägenheterna är godtagbar, men det saknas service såsom fot- och hårvård, kiosk och restaurang. En upprustning i de gemensamma utrymmena har skett under 2001/2002 för en mer effektiv användning.

## REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret (finansavdelningen).

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat 4 mars 2003 är i huvudsak av följande lydelse.

Lokal- och byggnadskonsulters (LoBen) inventering är en del av stadens översyn av hur den framtida verksamheten, utformning och användning skall se ut. I denna översyn måste bl.a. hänsyn tas till framtida befolkningsstruktur och behov av äldreboende med heldygnsomsorg. Vidare måste staden definiera standardnivåerna för olika boendeformerna för äldre. Stadsledningskontoret kommer att ta fram ett ärende där bl.a. frågan om seniorboende med hyresrätt kommer att behandlas.

Östermalms stadsdelsnämnd föreslår att Floragatans servicehus definieras som en form av seniorboende med hyresrätt. Stadsledningskontoret anser att Östermalms stadsdelsnämnd bör avvakta med ställningstagandet om huruvida Floragatans servicehus skall definieras som en form av seniorboende tills dess att frågan om seniorboende med hyresrätt har behandlats.

Stadsdelsnämnden bör undersöka vilka andra verksamheter lokalerna kan användas till. Det är viktigt att en ingående utredning i alternativa användningsområden sker för de lokaler staden redan hyr innan de lämnas, i synnerhet i innerstaden. Det har visat sig vara både svårt och dyrt att gå in i nya lokallösningar. Exempel på andra verksamheter kan vara förskola, genomgångsbostäder eller tränings- och försökslägenheter. Detta måste ske i samförstånd med fastighetsägaren AB Stockholmshem.

Kontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att ställningstagandet avseende avveckling av Hjorthagens servicehus behandlas i den centrala översynen som nu är under bearbetning av stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret föreslår vidare att kommunstyrelsen godkänner en avveckling av Floragatans servicehus.